

CAIET DE SARCINI

pentru PROPRIETATEA IMOBILIARA - bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 1.137 mp si constructia bloc locuinte, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Brazilor, nr. 1, identificat cu număr cadastral 32520-teren, 32520-C1 constructie, înscris în Cartea Funciară cu nr.32520, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu -propusa spre concesionare- prin licitatie publica

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

UAT Comuna ROATA DE JOS, judetul Giurgiu

II.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Concesionarea prin licitație publică a imobilului - **PROPRIETATE IMOBILIARA teren intravilan cu suprafața de 1.137 mp si constructia bloc locuinte, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Brazilor, nr. 1, identificat cu număr cadastral 32520-teren, 32520-C1 constructie, înscris în Cartea Funciară cu nr.32520, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.**

Imobilul aparține domeniului privat de interes local al comunei ROATA DE JOS, conform *HCL nr. nr. 77 din 04 decembrie 2025, privind aprobarea modificarii si completarii Inventarului domeniului privat al comunei Roata de Jos, Judetul Giurgiu* si nu face obiectul vreunei solicitări conform Legii 10/2001, republicată și modificată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 sau a altor acte normative privind retrocedarea și niciunui litigiu.

II.2. FORMA DE LICITAȚIE

Concesionarea se face prin licitație publică in conformitate cu prevederile OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ al Romaniei.

II.3. ELEMENTE DE PREȚ

Calculul redevenței proprietatii supuse evaluării:

Valoare de piata proprietate evaluată			
		Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
	Teren	12.900,00	65.647,00
	Constructie C1- BLOC LOCUINTE	711.149,00	3.618.967,00
	TOTAL	724.049,00	3.684.614,00

Valoarea redevenței	Valoarea de piata a proprietatii	724.049,00 €	3.684.614,00 lei	
	Perioada de concesiune (ani)	20		20
	Valoare redeventa pe an	36.202,45 €	184.230,70 lei	
	Valoare redeventa pe luna	3.016,87 €	15.352,56 lei	
	Valoare redeventa pe luna/mp/Su	1,44 €	7,34 lei	

Valoarea nu contine TVA

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 20 ani.

II.4. TERMENE

(1)Licitația va avea loc în data și ora stabilită de proprietar prin: Dispoziția Primarului comunei ROATA DE JOS privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei comunei ROATA DE JOS.

(2)Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 16, la sediul Primăriei comunei ROATA DE JOS, Registratura.

(3)Autoritatea Contractantă poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(4)Predarea – primirea imobilului se face prin proces – verbal.

II.5. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

(1)Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 10%. din valoarea imobilului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

(2)Garanția de participare la licitație se depune în lei, prin Ordin de plată bancară depus în contul Comunei ROATA DE JOS, cod fiscal 5123608 cont nr. RO09TREZ3225006XXX000787 deschis la Trezoreria Bolintin Vale, Județul Giurgiu, cu specificația la obiectul plății-garanție de participare la licitația pentru **PROPRIETATE IMOBILIARĂ teren intravilan cu suprafața de 1.137 mp și construcția bloc locuințe, situat în comuna ROATA DE JOS, Alea Brazilor, nr. 1, identificat cu număr cadastral 32520-teren, 32520-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr.32520, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.**

II.6. OFERTA

(1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2)Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

(3)Oferta se depune la sediul Primariei comunei ROATA DE JOS si contine **doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior**, care se inregistreaza la Registratura Primariei, in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora.

II.7. PARTICIPANTII LA LICITATIA PUBLICA

(1)Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in anuntul de licitatie;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare;

(2)Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile Comunei ROATA DE JOS, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(3)Cetatenii straini si apatrizi pot dobandi dreptul de proprietate asupra imobilui numai in conditiile rezultate din aderarea Romaniei la Uniunea Europeana si din alte tratate internationale la care Romania este parte, pe baza de reciprocitate, in conditiile prevazute de Legea 312/2005 art 4 si art. 5.

II.8. CRITERII DE ATRIBUIRE *privind evaluarea ofertelor pentru concesiunea unei PROPRIETATI IMOBILIARE PROPRIETATE IMOBILIARA teren intravilan cu suprafata de 1.137 mp si constructia bloc locuinte, situat in comuna ROATA DE JOS, Aleea Brazilor, nr. 1, identificat cu numar cadastral 32520-teren, 32520-C1 constructie, inregistrat in Cartea Funciara cu nr.32520, care apartine domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.*

- a) cel mai mare nivel al redeventei;
- b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
- c) protectia mediului inconjurator;
- d) conditii specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecarui criteriu este proportionala cu importanta acestuia apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente economic a bunului concesionat si a fost stabilita astfel:

- 1. cel mai mare nivel al redeventei — 60%
- 2. capacitatea economico-financiara — 10%
- 3. protectia mediului inconjurator — 20%
- 4. conditii specifice impuse de natura bunului concesionat — 10%

1. Punctajul pentru criteriul “nivelul redevenței” — maxim 60 puncte va fi calculat pe baza clasamentului valorilor redevenței înscrise în formularul de ofertă, astfel:

- a) cea mai mare valoare oferită va obține 60 de puncte;
- b) oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei: valoarea redevenței ofertantului clasat pe locul 2: (impartit) la valoarea redevenței clasate pe locul 1x (înmulțit) cu 60;

Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

2. Punctajul pentru criteriul “capacitatea economico-financiară a ofertantului” — maxim 10 puncte se va calcula pe baza datelor cuprinse în formularul privind bonitatea ofertantului și a documentelor financiar-contabile depuse de către ofertant, pornind de la valoarea profitului net (persoane juridice) și a venitului net (persoane fizice) înregistrat în ultimul an:

a) cea mai mare valoare a profitului net (P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an va obține 10 puncte.

b) valoarea profitului net (P.J.)/venitului net(P.F.) pe ultimul an, clasată, din punct de vedere valoric, pe locul al doilea, va obține punctajul, conform formulei:

– valoarea profitului / venitului clasat pe locul 2: (impartit) la valoarea profitului / venitului clasat pe locul 1x (înmulțit) cu 10

Formula se va aplica în mod corespunzător pentru calcularea punctajului obținut la criteriul “capacitatea economico-financiară a ofertanților” pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.

Venitul net al persoanei fizice se calculează prin scăderea cheltuielilor anuale din veniturile anuale totale. ($VN=VT-CA$)

3. Punctajul pentru criteriul „protecția mediului înconjurător” — maxim 20 puncte se va calcula pe baza următoarelor documente:

- prezentarea declarației pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului — Anexa nr. 6 — 10 puncte;
- descrierea acțiunilor și măsurilor propuse privind protecția mediului — 10 puncte;

4. Punctajul pentru criteriul “condiții specifice impuse de natură bunului concesionat” — maxim 10 puncte se referă la prezentarea de către ofertanți a unui rezumat descriptiv privind descrierea condițiilor specifice privind administrarea bunului concesionat, activitățile ce urmează a fi desfășurate, descrierea lucrărilor de amenajare și investiții — după caz, prezentarea planului de afaceri.

Determinarea ofertei castigatoare

Concedentul are obligația de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, ținând cont de punctajul obținut de fiecare dintre oferte, pe baza căruia va întocmi clasamentul ofertelor analizate.

Oferta care a obținut cel mai mare punctaj va fi declarată castigatoare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita Clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.

Procedura in caz de egalitate a ofertelor

In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

Comunicarea rezultatului procedurii

Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

În cadrul acestei comunicari concedentul are obligatia de a informa ofertantul / ofertantii castigator / castigatori cu privire la acceptarea ofertei / ofertelor prezentate precum si ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

III. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANTI

III.1. INFORMAȚII GENERALE

(1)În ziua și la ora precizată în Dispozitia Primarului comunei ROATA DE JOS, privind organizarea licitatiei si anunțul procedurii, publicat în presă si pe site-ul Primariei comunei ROATA DE JOS, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

(2)Președintele comisiei dă citire publicațiilor, condițiilor concesiunii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

(3)Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse
cel putin **doua oferte valabile**.

(4)Depunerea documentelor solicitate prin documentatia de atribuire are ca efect acceptarea necondiționată
a prețului de pornire la licitație.

(5)Comisia de licitare stabilește lista de participare în ordinea inregistrarii ofertelor depuse, în baza
căreia
se admite participarea la licitație.

(6)Începerea procedurii de licitației se face cu verificarea de catre membrii comisiei de organizare a licitatiei a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse si inregistrate la Primaria comunei ROATA DE JOS, pentru licitatie respectiva, urmând ca în procesul verbal să consemneze în scris despre cele constatate.

(7)In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile,
autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie.

(8)Pentru cea de-a doua licitatie va fi păstrată documentatia de atribuire aprobată pentru prima licitatie,
iar
licitatia va fi organizată în aceleasi conditii.

(9)In cazul in care in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie nu se depune nicio oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

III.1.1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU

III.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

(1) Publicarea anunțului de licitație se face după emiterea Dispoziției Primarului privind organizarea licitației cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa, după publicarea anunțului procedurii, contra cost, de la sediul Primăriei comunei ROATA DE JOS.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este prețuia datei de licitație ora 10.00, la sediul Primăriei comunei ROATA DE JOS, Registratura, termen stabilit prin: Dispoziția Primarului privind organizarea licitației și anunțul procedurii.

(4) Deschiderea licitației va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin: Dispoziția Primarului comunei ROATA DE JOS, privind organizarea licitației și anunțul procedurii, la sediul Primăriei comunei ROATA DE JOS.

III.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi depuse de participanții la licitație sunt:

Un număr de două plicuri, astfel:

- ☐ Plicul exterior cu documentele de valabilitate/capabilitate;
- ☐ Plicul interior cu oferta propriu – zisă.

III.4. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

III.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

(1) La depunerea documentelor se va proceda astfel:

☐ documentele de capacitate se vor depune într-un plic exterior în care va fi introdus plicul interior

cu oferta propriu – zisă, pe care se va specifica: **LICITAȚIA PENTRU CONCESIONAREA UNEI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE IMOBILIARA teren intravilan cu suprafața de 1.137 mp și construcția bloc locuințe, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Brazilor, nr. 1, identificat cu număr cadastral 32520-teren, 32520-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr.32520, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.**

☐ pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social

al acestuia, după caz.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE 28.08.2026, ORA 11.00.

(2) Plicul se va depune la registratura Primăriei comunei ROATA DE JOS.

(3) Fiecare participant va depune o singură ofertă, redactată în limba română.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită prin Dispoziția Primarului comunei ROATA DE JOS și anunțul procedurii.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(6) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită se returnează nedeschisă.

III.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care adjudecă imobilul.

(2) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de concesiune rezultată în urma licitației, pentru cel ce adjudecă imobilul respectiv.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

(4) Valoarea garanției de participare este de 18.423 lei. *(10 % DIN PREȚUL DE PORNIRE AL LICITAȚIEI)*

(5)Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data licitației.

(6)Pentru persoanele fizice sau juridice participante care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui, la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.

III.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

(1)Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

(2)Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

☐ după analiza conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul – verbal

Etapa I – deschidere plicuri exterioare, în care se va preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți

membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții ;

☐ în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei cel puțin două oferte depuse și

înregistrate pentru licitație se trece la analiza plicurilor interioare;

☐ Etapa II – deschidere plicuri interioare: după analiza conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare comunică fiecare preț ofertat , rezultat care va fi consemnat într-un proces – verbal și în termen de o zi lucrătoare întocmește un raport pe care îl transmite autorității contractante;

☐ În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă

informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

III.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

(1)Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2)Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

III.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

III.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

II.10.1. Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 319 [alin. \(20\)](#) (COD ADMINISTRATIV), concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la [art. 311](#) (COD ADMINISTRATIV);

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la [art. 311](#).

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

III.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

III.12. DISPOZITII FINALE

(1) Costul documentației de licitației este de 100 lei.

Primar
Ghidănac Marin

Compartiment IAIE
Consilier achiziții publice Moise Adriana Alina

Consilier Juridic
Neata Verginia